Nummer VN2020-007142

Directie rve kunst en cultuur

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 02 juni 2020

Portefeuille Kunst en Cultuur, Monumenten en Erfgoed (41)

Grondzaken (31)

Agendapunt Bo

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Haalbaarheidsonderzoek en voorbereidingskrediet nieuwe Meervaart

Het college van burgemeester en wethouders besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de voordracht aan de gemeenteraad waarin de raad wordt gevraagd

A) kennis te nemen van het locatieonderzoek (bijlage 1) waarin drie locaties voor de Nieuwe Meervaart zijn onderzocht: (a) de huidige locatie, (b) een locatie aan de Sloterplas in de hoofdgroenstructuur en (c) een locatie in de Sloterplas buiten de hoofdgroenstructuur (de waterlocatie). De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

i - Een voorwaarde voor bouwen in het water is watercompensatie elders.

ii - Logistiek en technisch is locatie c (waterlocatie) realiseerbaar.

iii - Ambities van de stad, het stadsdeel, het centrumgebied Nieuw West komen het best tot hun recht op de waterlocatie (locatie c).

iv- Locatie B raakt de hoofdgroenstructuur en dat is niet gewenst.

v - Sloop-nieuwbouw op de huidige locatie (a) trekt een grote wissel op de continuïteit van de Meervaart en de gebiedsontwikkeling van Centrum Nieuw West.

B) Kennis te nemen van de "ruimtelijke studie, visie Nieuwe Meervaart" (bijlage 2), waarin de bovengenoemde waterlocatie (locatie c) nader is bestudeerd en onderbouwd en waarvan de belangrijkste conclusies zijn:

i - Er is geen zwaarwegende stedenbouwkundige of juridische belemmering om te bouwen in de Sloterplas.

ii - Een gebouw in het water van de Sloterplas staat niet op zichzelf maar is onderdeel van de omgeving, van de gehele stedelijke zuidwest "kop" van de Sloterplas.

iii - Zorg voor een integrale aanpak waarin sprake is van een architectonisch-landschappelijke afstemming van het ontwerp van het nieuwe gebouw, het afwaarderen van de verkeersader Meer en Vaart, het verder ontwikkelingen van de Boulevard aan de kop van de Sloterplas, de aansluiting met het centrumgebied Nieuw West en de invulling van de huidige locatie van de Meervaart.

C) In te stemmen met de keuze voor de waterlocatie (locatie c) als locatie voor de nieuwe Meervaart.

D) Kennis te nemen van de toekomstvisie van de Meervaart (bijlage 3) die de basis vormt voor het haalbaarheidsonderzoek en de exploitatie zoals hieronder nader uitgelegd, met als belangrijkste conclusies:

i - De Meervaart is een allround en divers theater, een cultureel knooppunt van grootstedelijke vertellingen en programmering, is inclusief en representatief voor de bevolking van Nieuw-West, vervult een culturele en educatieve rol voor velen uit de stad, de regio en de omliggende wijken.

ii - De Meervaart biedt makers meer plekken, waaraan behoefte is in de stad. De Meervaart biedt een podium aan jong en oud en aan de vaste huisgezelschappen. De Meervaart is de plaats waar talenten tot ontwikkeling komen en waar kinderen, jongeren en professionals hun talenten ontwikkelen tot op het grootste podium.

iii - De Meervaart wordt daarnaast meer nog dan nu al het geval is de huiskamer van de wijk en onderdeel van haar ruimtelijke context, met o.a. festivals en performance, zowel binnen als buiten.

E) Kennis te nemen van het onderzoek naar de financiële haalbaarheid (bijlage 4 KABINET) met dien verstande dat:

i - de definitieve kosten en dekking van het gebouw aan de gemeenteraad voorgelegd zullen worden bij de aanvraag uitvoeringskrediet voor het gebouw (prognose 2023) als het definitief ontwerp van het gebouw gereed is.

ii - de dekking grondexploitatie aan de gemeenteraad voorgelegd zal worden bij de behandeling van het investeringsbesluit gebiedsontwikkeling Centrum Nieuw-West (prognose Q1 2021).

F) Kennis te nemen van het onderzoek naar de exploitatie van de nieuwe Meervaart

i - de exploitatie-prognose uit bijlage 5 straalt realisme uit,

ii - de Meervaart is nu gebouweigenaar en gaat huren van de gemeente in de nieuwe situatie,

iii - het grotere gebouw, de andere eigendomspositie, en het andere en bredere programma vragen een hogere jaarlijkse subsidiebijdrage,

iv - het onderhavige besluit gaat niet over een toekomstige hogere (jaarlijkse) subsidie, maar is onderdeel van het Kunstenplan 2025-2028, dat haar eigen besluitvormingstraject kent,

v - dat de Meervaart verantwoordelijk is voor de dekking van de losse inrichting en dit naar verwachting tot stand komt door te werven fondsen en / of door een lening,

vi - de demarcatie tussen huurder- en verhuurderscomponenten, het eigendom en overige verantwoordlijkheden zullen de komende tijd nader worden uitgewerkt. Het resultaat wordt gepresenteerd bij de aanvraag uitvoeringskrediet.

G) In te stemmen met het voorbereiden van het investeringsbesluit en hiervoor € [redacted] van het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, waarmee de kosten tot en met definitief ontwerp kunnen worden gedekt.

H) In te stemmen met het reserveren van het restant van het voorbereidingskrediet (€ [redacted]) voor de aanbestedingsfase die betrokken zal worden bij het uitvoeringskrediet.

I) Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet is opgelegd en het verzoek aan de gemeenteraad om die tijdens de eerstvolgende vergadering na aanlevering bij de raadsgriffie te bekrachtigen.

2. In te stemmen met de keuze voor de waterlocatie als locatie voor de nieuwe Meervaart en ten aanzien van deze keuze de commissies van het stadsdeel Nieuw-West te vragen advies te geven welke punten van belang zijn voor het vervolgproces;

3. In te stemmen met de aanbevelingen uit de ruimtelijke studie en daarmee opdracht te geven aan de gebiedsontwikkeling Centrum Nieuw West om het gebouw voor de nieuwe Meervaart integraal op te nemen in de verdere planontwikkeling voor Centrum Nieuw-West;

4. Het project de nieuwe Meervaart officieel onder de 'Regeling risicovolle projecten' te brengen;

5. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de stukken op bijlage 4 en 5 behorend bij deze voordracht op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment van oplevering van het gebouw.

Kernboodschap

Over de toekomst van de Meervaart wordt al lang gesproken. De Meervaart "barst uit zijn voegen". Het gebouw is, zonder nieuwbouw, toe aan renovatie. De afgelopen periode zijn verschillende locaties bekeken en is de haalbaarheid onderzocht. Conclusie is dat een nieuwe, grotere Meervaart het beste past in de Sloterplas en moet samenhangen met de sociale en stedenbouwkundige context. Het college stelt de gemeenteraad voor te starten met de voorbereidingen voor een nieuwe Meervaart, een podium dat past bij de behoefte en dynamiek van de stad. Met meer plek voor makers, een podium voor jong en oud, starters en professionals, een plek waar bewoners graag komen, een plek die onderdeel is van ruimtelijke context.

Bestuurlijke achtergrond

Nieuwbouw voor de Meervaart is opgenomen in het Strategisch Huisvestingsplan kunst en cultuur 2020-2025 en in de Hoofdlijnen Kunst en Cultuur 2021-2024.

Het voorbereidingskrediet voor de Nieuwe Meervaart is opgenomen in de begroting 2020.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 108 jo artikel 147, tweede lid, Gemeentewet

De gemeenteraad is bevoegd tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente.

Artikel 160, eerste lid, onder b Gemeentewet

Het college is bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

Artikel 169, eerste en tweede lid, Gemeentewet

Lid 1: Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.

Lid 2: Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft

Artikel 189, eerste lid, jo artikel 212, eerste lid van de Gemeentewet en artikel 6, eerste lid, van de Financiële verordening gemeente Amsterdam.

Artikel 6, tweede lid, van de Financiële verordening gemeente Amsterdam

Artikel 25, tweede lid en derde lid, van de Gemeentewet in combinatie met artikel 10, tweede lid, onder b, van de Wet openbaarheid van bestuur.

Onderbouwing besluit

Ad 1 A. Kennis te nemen van het locatieonderzoek (bijlage 1)

Kunst zet alles in beweging, het is onmisbaar, het maakt het leven rijker. Kunst en cultuur bieden ruimte voor bevraging, weerwoord, persoonlijke ontwikkeling en ontmoeting, en nieuwe verhalen en inzichten. Om alle verhalen een plek te geven is het van belang het aanbod te verdiepen en verbreden. Dit doen we onder meer door kunst en cultuur mee te laten groeien met de stad, de Meervaart mee te laten groeien met de ontwikkelingen in Centrum Nieuw-West. En tegelijkertijd de ontwikkeling van een nieuwe Meervaart in te passen in de gebiedsontwikkeling, zodat deze ontwikkelingen elkaar versterken.

Over een nieuwe toekomst van, en een nieuw gebouw voor de Meervaart wordt al lang gesproken. De Meervaart, onderdeel van de Amsterdamse Basisinfrastructuur, "barst uit zijn voegen". Het gebouw is vrijwel afgeschreven en zonder nieuwbouw in het vooruitzicht is renovatie noodzakelijk. De fysieke, economische en sociale wereld rondom de Meervaart verandert door de groei en verdichting van het centrumgebied in rap tempo. De wens van Centrum Nieuw-West, het stadsdeel, de stad en de Meervaart is de vernieuwing van het gebied samen te laten gaan met de vernieuwing van de Meervaart.

In het Strategisch Huisvestingsplan kunst en cultuur 2020-2025 (SHP), de Hoofdlijnen kunst en cultuur 2021-2024 en verschillende recente adviezen van de Amsterdamse Kunstraad is de geambieerde groei van kunst en cultuur in Nieuw-West en het realiseren van een

nieuwe, grotere Meervaart verwoord. Met dit haalbaarheidsonderzoek en het starten van de voorbereidingen wordt een concrete stap gezet op weg naar realisatie.

Bij het onderhavige haalbaarheidsonderzoek is, naast de gebruikelijke onderdelen ten aanzien van de financiële haalbaarheid, nadrukkelijk gekeken naar de beste plek voor de Nieuwe Meervaart en daarmee de beste plek voor Nieuw-West en de stad als geheel. Gezien het belang van de juiste plek wordt allereerst hierop ingegaan.

In 2018 is een locatieonderzoek uitgevoerd naar vijf mogelijke locaties voor nieuwbouw in en nabij het centrumgebied Nieuw-West. Twee locaties waren bij de start van dit haalbaarheidsonderzoek in 2019 uitgegeven aan ontwikkelaars. De resterende drie locaties zijn (a) de huidige locatie in een sloop – nieuwbouw variant, (b) een locatie aan de plas, op de hoek van de Lelylaan en de Meer en Vaart aan het water, de parklocatie, en (c) een locatie in het water van de Sloterplas langs de oever van de Meer en Vaart. Deze locaties zijn onderzocht in onderhavige haalbaarheidsstudie. Het locatieonderzoek is in 2019 uitgevoerd en de waterlocatie heeft de voorkeur boven de parklocatie en de huidige locatie, omdat deze de ruimte biedt voor de groei en ambities van de Meervaart, passend bij de groei en ambities van Centrum Nieuw-West en de stad.

Belangrijkste conclusies uit de locatiestudie zijn:

a - Sloop-nieuwbouw trekt een grote wissel op de continuïteit van de Meervaart en de ontwikkelingen van Centrum Nieuw-West. Juist in een stadsdeel dat relatief weinig aanbod kent, waar een inhaalslag nodig is, is het zeer ongewenst dat een cruciale instelling als de Meervaart jarenlang niet (volledig) kan programmeren.

b - Locatie b raakt de hoofdgroenstructuur en dat is niet gewenst.

c - Ambities van de stad, het stadsdeel, het centrumgebied Nieuw-West komen het best tot haar recht op de waterlocatie, waar een iconisch gebouw kan verrijzen voor een evenzo iconisch instituut.

d - Logistiek van de functie theater, met aan en afvoer van decor, rekwisieten en horeca is op de gekozen locaties realiseerbaar, evenals de bouwtechniek, waaronder fundering in het water.

e - Bouwen in het water vereist watercompensatie.

De waterlocatie is vervolgens in een ruimtelijke studie nader onderzocht en onderbouwd (zie beslispunt 1b).

Ad 1 B. Kennis te nemen van de ruimtelijke studie, visie nieuwe Meervaart (bijlage 2)

De ruimtelijke studie (bijlage 2) is een nadere analyse en onderbouwing van de context van de waterlocatie. De analyse behandelt (1) de context van de Sloterplas, het Sloterpark en de boulevard, (2) de relatie met de Meer en Vaart, en (3) de context van het centrumgebied en de ontwikkel-kansen op de huidige locatie na vertrek van de Meervaart.

De belangrijkste conclusies uit de ruimtelijke studie zijn:

a - Een nieuw cultureel gebouw in het water, het gebruik van de boulevard en de wens van de Meervaart voor buitenprogrammering en festivals heeft gevolgen voor de Boulevard

en de aansluiting op het park. Het is aan te bevelen de gehele boulevard, langs de Meer en Vaart en langs de Lelylaan (kop van de Sloterplas) hoog-stedelijk in te richten in samenhang met de kwaliteit van het gebouw.

b - Om de relatie tussen de Nieuwe Meervaart en Centrum Nieuw West te verbeteren is het aan te bevelen om de verkeersader Meer en Vaart af te waarderen. Er wordt op dit moment een uitgebreid Mobiliteitsplan voor stadsdeel Nieuw-West ontwikkeld. Dit onderzoek moet de mogelijkheden voor eenrichtingsverkeer en 30 km/u voor de Meer en Vaart inzichtelijk maken.

c - Het investeringsbesluit voor de tweede fase van Centrum Nieuw West is in voorbereiding, daarin wordt de Meer en Vaart in zijn geheel (water en centrumzijde) gezien als een cultuur- en recreatiezone. Het is aan te bevelen de huidige locatie van de Meervaart hoog-stedelijk en functioneel aansluitend in te vullen en daarmee aan te laten sluiten bij de totale ontwikkelingen van het centrumgebied: het beeld van een hoge plint met genoemde voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage met daarop torens, één voor het hotel en één voor woningen wordt voorgesteld. Er ligt al een ontwikkelrecht om hier een hotel en een winkelplint te realiseren. Dit kan worden aangevuld met woon- werk- cultuur en recreatie functies.

d - Door het toevoegen van een actieve plint met culturele en recreatieve functies ontstaat een levendige interactie tussen het centrumgebied, de Boulevard en de nieuwe Meervaart aan het water.

Ad 1 C. In te stemmen met de keuze voor de waterlocatie als toekomstige locatie voor de Nieuwe Meervaart

De waterlocatie volgt als voorkeurslocatie na intensief onderzoek waarbij, verbouwing van het huidige gebouw en vijf mogelijke nieuwbouw locaties en diverse varianten zijn onderzocht. De geschetste waterlocatie dekt het best de diverse ambities en visies.

De belangrijkste conclusie uit het ruimtelijk onderzoek (bijlage 2) voor een Nieuwe Meervaart op de waterlocatie is als volgt geformuleerd: Een nieuw gebouw aan de Sloterplas zal/moet een bijzonder gebouw zijn door de programmering en door de prominente plaats. Door de gehele zuidwestoever en het gebied als een geheel op te waarderen ontstaat een nieuw stedelijk leefgebied waar stad en park bij elkaar komen. De Meervaart heeft niet alleen toegevoegde waarde voor het stadsdeel, maar ook een stedelijke en regionale betekenis die in de toekomst op deze nieuwe plek verder versterkt zal worden. Een gebouw op deze plaats kan daarom niet op zichzelf worden beschouwd, maar alleen in samenhang met haar sociale en stedenbouwkundige context.

De Meervaart in het water is niet alleen een theater of een ruimtelijk gebaar in de Sloterplas maar wellicht meer nog een sociaal, cultureel, economisch gebaar. Een nieuw cultureel zwaartepunt dat naast de theaterprogrammering ook op het gebied van cultuureducatie en talentontwikkeling grote betekenis zal krijgen voor de westelijke zijde van de stad.

Een keuze voor een nieuw gebouw voor de Meervaart in de Sloterplas heeft invloed op het lopende proces van de planontwikkeling van Centrum Nieuw-West dat momenteel in ontwerpfase (Plaberum) is. Een theater in het water betekent een ingreep in de kop van de Sloterplas met een brede landschappelijk-cultuurhistorische impact. Hiervoor moet een nader uit te werken visie op de kop van de plas worden uitgewerkt. Een visie

die geen onderdeel is van het project de nieuwe Meervaart. Dit is een nieuwe opgave die meegenomen moet worden bij de gebiedsontwikkeling van Centrum Nieuw West.

De projectgroep CNW werkt aan de investeringsnota die in het eerste kwartaal van 2021 zal worden afgerond en in bestuurlijke besluitvorming zal worden gebracht. Daarin zal de uitwerking van de gekozen locatie voor de Nieuwe Meervaart stedenbouwkundig en de GREX zijn opgenomen, samen met de andere aanbevelingen uit het bovengenoemde ruimtelijk onderzoek. Tevens zal een voorstel voor de huidige locatie van de Meervaart worden gedaan. De planontwikkeling van het nieuwe gebouw en de planuitwerking van het gebied zullen daarin op elkaar worden afgestemd.

Ad 1 D. Kennis te nemen van de toekomstvisie van de Meervaart (bijlage 3)

De Meervaart heeft haar toekomstvisie (bijlage 3) als onderdeel van deze haalbaarheidsstudie uitgewerkt. Zij is gebaseerd op het ambitiedocument uit 2019 en op het ondernemingsplan 2021-2024, ingediend t.b.v. de aanvraag voor het aankomende nieuwe Kunstenplan. De toekomstvisie is daarmee een logische voortzetting van een ingeslagen weg en richt zich op het toekomstige profiel en de toekomstige programmering, passend bij de sterke groei van Nieuw-West. De visie beschrijft tevens de uitgangspunten en kaders voor het op te stellen programma van eisen en voor de architectonische ambitie, die de basis vormen om het ontwerpproces van het gebouw medio 2020 te starten.

De belangrijkste conclusies uit het visiedocument toekomstige Meervaart zijn:

a - De Meervaart is een allround en divers theater, een cultureel knooppunt van grootstedelijke vertellingen, is inclusief en representatief voor de bevolking van Nieuw West, vervult een culturele en educatieve rol voor velen uit de stad, de regio en de omliggende wijken.

b - De Meervaart biedt makers plekken die de stad nu ontbeert. De Meervaart biedt een podium voor jong en oud, en het is de plaats waar talenten tot ontwikkeling komen en waar kinderen, jongeren en professionals hun talenten ontwikkelen tot op het grootste podium.

c - De Meervaart wordt meer nog dan nu al het geval is de huiskamer van de wijk en onderdeel van haar ruimtelijke context, met o.a. festivals en performance, zowel binnen als buiten.

Ad 1 E. Kennis te nemen van de financiële haalbaarheid (bijlage 4 KABINET).

De haalbaarheid van het nieuwe gebouw kent drie financiële componenten. (1) De investering in het theater, (2) de gevolgen van deze investering voor de grondexploitatie en (3) de toekomstige exploitatie van het theater (zie beslispunt 1f).

In het haalbaarheidsonderzoek (investering en grondexploitatie, bijlage 4) zijn de totale investeringen geraamd op € [redacted]. Deze raming is gebaseerd op en gebouw van ca. 14.000 m^2 met een hoge architectonische kwaliteit (vgl. EYE, Muziekgebouw aan 't IJ). Er is rekening gehouden met de meerkosten voor het bouwen in het water van de Sloterplas en met de kosten voor de watercompensatie. Daarnaast kent het budget een post onvoorzien van 10%, een voor dit soort projecten gebruikelijk percentage dat de gemeente Amsterdam hanteert.

Uitgangspunt voor het project nieuwe Meervaart is dat de eventuele extra benodigde parkeerfaciliteiten (permanent en tijdelijk) meegenomen worden bij de ontwikkeling van de huidige locatie van de Meervaart (fase 2 gebiedsontwikkeling Centrum Nieuw West).

Ten aanzien van de grondexploitatie (deel 2) kan worden gesteld dat uit een eerste inventarisatie naar de ontwikkelmogelijkheden van de huidige locatie volgens de aanbevelingen uit het Ruimtelijk onderzoek (bijlage 2) er een saldoverbetering t.o.v. het huidig vastgestelde programma op deze locatie mogelijk is, waaruit een bijdrage betaald kan worden aan de investering van € [redacted] voor excessieve bouwkosten en de kosten voor watercompensatie. De definitieve gevolgen voor de grondexploitatie worden aan de raad voorgelegd bij de behandeling van het investeringsbesluit Centrum Nieuw-West (prognose Q1 2021).

Volgens de Amsterdamse systematiek voor gemeentelijke gebouwen worden de definitieve kosten van het gebouw en de dekking aan het college en de raad voorgelegd bij de aanvraag uitvoeringskrediet voor het gebouw, nadat het definitief ontwerp (DO) gereed is en vóór dat de aanbesteding start. Prognose: 2023.

Ad 1 F. Kennis te nemen van het onderzoek naar de exploitatie van de nieuwe Meervaart

Het derde deel van het onderzoek naar de haalbaarheid betreft de jaarlijkse exploitatie van de Meervaart (Haalbaarheid: exploitatie van de Meervaart 2025 e.v., bijlage 5) waaruit de volgende conclusies volgen:

a - Het exploitatiemodel 2025 e.v. voor de nieuwe Meervaart is een realistische vertaling van de toekomstvisie.

b - Het huidige pand van de Meervaart is haar eigendom. De Nieuwe Meervaart wordt eigendom van de gemeente en zal aan de Meervaart worden verhuurd.

c - Het grotere gebouw, de gewijzigde eigendomspositie, en het andere en bredere programma in de toekomstige Meervaart vraagt om een hogere jaarlijkse subsidie,

d - De onderhavige besluiten gaan niet over een toekomstige hogere (jaarlijkse) subsidie uit het kunstenplan. Voor de gemeente is het toekomstige gevolg dat de Nieuwe Meervaart een verhoogde subsidie-behoefte kent vanaf het Kunstenplan 2025-2029 van € [redacted] (exclusief huursubsidie) ten opzichte van de aanvraag van de Meervaart voor het Kunstenplan 2021-2024. De besluitvorming over de hogere subsidiebehoefte voor de Nieuwe Meervaart kent haar eigen besluitvormingsproces in het kader van het Kunstenplan 2025-2028.

e - De Meervaart wordt verantwoordelijk voor de dekking van de losse inrichting, die naar verwachting tot stand komt door het werven van fondsen en / of door een lening,

f - De demarcatie tussen huurder-en verhuurderscomponenten, het eigendom en de verantwoordlijkheden voor onderhoud en vervanging worden de komende tijd nader uitgewerkt als onderdeel van het ontwerpproces. Het resultaat van de demarcatie, die uiteindelijk vertaald wordt in een huurovereenkomst, zal worden gepresenteerd bij de aanvraag voor het uitvoeringskrediet.

Ad 1 G. In te stemmen met het voorbereiden van het investeringsbesluit en hiervoor € [redacted] van het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, waarmee de kosten tot en met definitief ontwerp kunnen worden gedekt.

Ad. 1 H. In te stemmen met het reserveren van het restant van het voorbereidingskrediet (€ [redacted]) voor de aanbestedingsfase die betrokken zal worden bij het uitvoeringskrediet.

Deze haalbaarheidsstudie is de afronding van de voorbereidende fase bij het ontwikkelen van nieuw gemeentelijk vastgoed. Voor de nieuwe Meervaart en Centrum Nieuwe West is daaraan het afgelopen jaren gewerkt met de bovenstaande studies als resultaat. Met de aangetoonde haalbaarheid kan het gemeentebestuur besluiten over te gaan naar de volgende fase, de ontwerpfase.

Een ontwerpfase loopt tot aan de aanbesteding van de aannemers voor de uitvoering van de bouw (Europese aanbesteding voor een werk). De aanbesteding en uitvoering kunnen dan starten na bestuurlijke besluitvorming daaromtrent en na het vrijgeven het uitvoeringskrediet. Voor de nieuwe Meervaart is dat moment gepland in 2023. Dan zal het ontwerp inclusief de financiële onderbouwing ter goedkeuring worden voorgelegd, samen met het besluit voor het vrijgeven van het uitvoeringskrediet.

Het voorbereidingskrediet is in de begroting 2020 geraamd op € [redacted]. Gezien de huidige situatie is ervoor gekozen de voorbereiding over een kortere periode te laten lopen en af te ronden met het Definitief Ontwerp, vóór dat een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd (en betaald moet worden). Daarmee kan het voorbereidingskrediet worden verlaagd naar € [redacted]. De resterende € [redacted] is nog wel benodigd voor de aanbestedingsfase en de kosten van de omgevingsvergunning, die betrokken worden bij het uitvoeringskrediet.

Bijlage 4 en 5 zijn kabinet op grond van artikel 25, 2e lid Gemeentewet, gedurende de hele uitvoeringsperiode tot en met ingebruikname gebouw, aangezien de aanbesteding nog moet plaatsvinden en deze bijlage economische en financiële belangen van de gemeente bevatten (art. 10 tweede lid onder b Wet openbaarheid van bestuur). De gemeente kan bij de bekendmaking hiervan financiële schade ondervinden.

Ad. 1 I Kennis te nemen van de geheimhouding die het college op grond van artikel 25, 2e lid Gemeentewet heeft opgelegd op bijlage 4 en 5 behorend bij deze voordracht en die tijdens die tijdens de vergadering van de gemeenteraad op 13 maart 2019 is bekrachtigd.

Bijlage 4 en 5 zijn kabinet op grond van artikel 25, 2e lid Gemeentewet, gedurende de hele uitvoeringsperiode tot en met ingebruikname gebouw, aangezien de aanbesteding nog moet plaatsvinden en deze bijlage economische en financiële belangen van de gemeente bevatten (art. 10 tweede lid onder b Wet openbaarheid van bestuur). De gemeente kan bij de bekendmaking hiervan financiële schade ondervinden.

Ad 2. In te stemmen met de keuze voor de waterlocatie als locatie voor de nieuwe Meervaart en ten aanzien van deze keuze de commissies van het stadsdeel Nieuw-West te vragen advies te geven welke punten van belang zijn voor het vervolgproces

De commissie van stadsdeel Nieuw-West heeft de bevoegdheid te adviseren. Haar advies is van waarde om de kennis en kunde van het gebied zo goed mogelijk te kunnen

vertalen in het vervolgproces. Aangezien de waterlocatie uniek en ambitieus is zal er zeker (maatschappelijke) discussie ontstaan tussen voor- en tegenstanders, zoals al is gebleken uit de eerdere participatiemomenten zoals toegelicht bij het onderdeel participatie. Naast het advies van het stadsdeel wordt voorgesteld om (toekomstige) bewoners, stakeholders en belanggroepen op te betrekken bij deze ontwikkeling en bij de volgende fase van planvorming.

Ad 3. In te stemmen met de aanbevelingen uit de ruimtelijke studie en daarmee opdracht te geven aan de gebiedsontwikkeling Centrum Nieuw West het gebouw voor de nieuwe Meervaart integraal op te nemen in de verdere planontwikkeling voor Centrum Nieuw-West.

De belangrijkste conclusie uit het ruimtelijk onderzoek (bijlage 2) voor een Nieuwe Meervaart op de waterlocatie is als volgt geformuleerd: Een nieuw gebouw aan de Sloterplas zal/moet een bijzonder gebouw zijn door de programmering en door de prominente plaats. Door de gehele zuidwestoever en het gebied als een geheel op te waarderen ontstaat een nieuw stedelijk leefgebied waar stad en park bij elkaar komen. De Meervaart heeft niet alleen toegevoegde waarde voor het stadsdeel, maar heeft ook een stedelijke en regionale betekenis die in de toekomst op deze nieuwe plek verder versterkt zal worden. Een gebouw op deze plaats kan daarom niet op zichzelf worden beschouwd, maar alleen in samenhang met haar sociale en stedenbouwkundige context.

Dat maakt dat de ontwikkeling van de Meervaart integraal onderdeel moet zijn van de ontwikkeling van Centrum Nieuw West. Door in te stemmen met de aanbevelingen uit de ruimtelijke studie en opdracht te geven aan de gebiedsontwikkeling Centrum Nieuw West wordt deze noodzakelijke samenhang geborgd. Hierbij is het van belang dat deze samenhang een ingreep in de kop van de Sloterplas betekent, met een brede landschappelijk-cultuurhistorische impact. De randvoorwaarden voor het theater zullen zodanig gesteld worden dat deze voorsorteren op een nader uit te werken visie op de kop van de plas.

De keuze voor een nieuw gebouw voor de Meervaart in de Sloterplas heeft invloed op het lopende proces van de planontwikkeling van Centrum Nieuw-West dat momenteel in ontwerpfase (Plaberum) is. Dit zal uitgewerkt worden in de investeringsnota die in het eerste kwartaal van 2021 zal worden afgerond en in bestuurlijke besluitvorming zal worden gebracht.

Ad 4. Het project de nieuwe Meervaart officieel onder de 'Regeling risicovolle projecten' te brengen

Overwegende dat het project de nieuwe Meervaart voldoet aan de meeste criteria van de regeling risicovolle projecten beslist het college het project onder de regeling te brengen. Dat betekent onder ander dat bij of voorafgaand aan het daadwerkelijke investeringsbesluit een startrapportage wordt opgesteld met een uitvoerige behandeling van de bestuurlijk relevante risico's en beheersmaatregelen. Bij die investeringsbeslissing zal ook een beoordeling worden gedaan van de haalbaarheid en doelmatigheid van het project in het licht van op middellange termijn voorzienbare gevolgen van pandemie (Corona) op de mogelijkheden voor programmering en exploitatie.

Ad 5. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de stukken op bijlage 4 en 5 behorend bij deze voordracht op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10, tweede lid,

onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment van oplevering van het gebouw.

Bijlage 4 en 5 zijn kabinet op grond van artikel 25, 2e lid Gemeentewet, gedurende de hele uitvoeringsperiode tot en met ingebruikname gebouw, aangezien de aanbesteding nog moet plaatsvinden en deze bijlage economische en financiële belangen van de gemeente bevatten (art. 10 tweede lid onder b Wet openbaarheid van bestuur). De gemeente kan bij de bekendmaking hiervan financiële schade ondervinden.

Participatie

In de Meervaart zijn in 2019 (juni en september) twee bijeenkomsten georganiseerd waar twee locaties, zijn gepresenteerd en besproken: de huidige locatie en de locatie aan de Lelylaan op het land. In oktober 2019 is aan het onderzoek de derde locatie in het water van de Sloterplas toegevoegd. Deze laatste locatie, de waterlocatie, is nog niet met een breed publiek gedeeld omdat eerst een beter inzicht in deze laatste optie gewenst was. Hiervoor is aanvullend onderzoek verricht (ruimtelijke studie, visie Nieuwe Meervaart). Tevens is de wens uitgesproken deze optie pas na bestuurlijke afweging (besluitvorming in het college) te communiceren.

Het resultaat van de eerdere bijeenkomsten leverde een breed palet van meningen en visies, van zowel voor- als tegenstanders van de sloop-nieuwbouw variant en de nieuwbouw variant op de Lelylaan hoek. Een deel van het publiek is voorstander van een nieuwe toekomst voor de Meervaart aan het water van de Sloterplas en ziet het als een kans voor Nieuw West, de ontwikkeling van het centrumgebied en de Sloterpark-Sloterplas vernieuwing. Een ander deel van de participanten stelde vraagtekens bij deze vernieuwing uit historisch, nostalgisch en groenstructuur gezichtspunt en gaf de voorkeur aan behoud van de huidige locatie en het huidige imago van de Meervaart. Daarnaast is er een groep die zich met name richt op het handhaven van de oorspronkelijke contouren van de Sloterplas, zoals Van Eesteren die volgens hen bedoeld heeft.

Participatie krijgt een vervolg na besluitvorming over de locatiekeuze in het college van B&W. Gezien de coronacrisis en de diverse belangen en meningen zal deze volgende inspraakronde zorgvuldig moeten worden voorbereid. Met het bouwen in de Sloterplas wordt een groot gebaar gemaakt, en dat zal niet zondermeer door iedereen worden gesteund. Daarentegen zullen er zeker ook groepen zijn die dit voorstel omarmen. De participatie zal of moet wellicht vanwege corona (deels) een digitaal karakter krijgen en kan worden uitgevoerd in juni en juli 2020. De verwachting is wel dat de uiteenlopende meningen overeen zullen komen met de opgehaalde reacties uit de eerdere sessies. Daarnaast is het voornemen de bewoners, stakeholders en belangengroepen te betrekken bij het opstellen van de architectonische en ruimtelijke ambitiedocumenten.

Financiële onderbouwing

Investeringsvoorstel

Tabel 1: Basisgegevens investering

Investeringssom	€ [redacted]
Rentepercentage	[redacted]
Afschrijvingstermijn (jaar)	40
Kapitaallasten	€ [redacted]
Aanvang kapitaallasten	2025
MIP nummer	79.20.0001

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

Het besluit onder 1 G betreft een voorbereidingskrediet tot en met het Definitief Ontwerp (DO). De leges voor het indienen van een omgevingsvergunning zijn hierin niet meegenomen. In het berekende voorbereidingskrediet zijn grofweg alle kosten omschreven die gepaard gaan met het betrekken van architect, constructeur, diverse adviseurs en specialisten op het gebied van theatertechniek en akoestiek. Naast projectmanagement is ook rekening gehouden met duurzaamheidsadvies en met een post onvoorzien.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente n.v.t.

Buiten de gemeente

Na de locatiekeuze wordt een breder communicatie en participatie traject ingezet.

Documenten

Registratienr.	**Naam**
AD2020-031500	Advies (pdf)
AD2020-031327	Bijlage 1 - locatieonderzoek.pdf (pdf)
AD2020-031329	Bijlage 2 - ruimtelijke studie de nieuwe Meervaart R en D.pdf (pdf)
AD2020-031328	Bijlage 3 - toekomstvisie theater de Meervaart.pdf (pdf)
AD2020-031330	Bijlage 4 KABINET Financien en dekking.pdf (pdf)
AD2020-031331	Bijlage 5 KABINET Haalbaarheid 2 - de Nieuwe Meervaart.pdf (pdf)
AD2020-031475	Bijlage 6 Gemeenteraad Flap.pdf (pdf)
AD2020-031186	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders